



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
23/206	14.12.2023	Kommunestyret

283/118 og 284/1 - Detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 5 - Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 5, med plankart datert 20.06.2023 og bestemmelser datert 21.06.2023.

Kommunestyrets behandling av sak 206/2023 i møte 14.12.2023:

Behandling

Følgende forslag har vært til votering:

1) Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 5, med plankart datert 20.06.2023 og bestemmelser datert 21.06.2023.

2) Haakon Nordseth (Venstre) Alternative forslag:

Fellesforslag fra V, SP V/Odd Arne Hoel, Ola Husa Risan, Ap V/ Rune Morten Myrhaug, MdG, Sv:

Kommunestyret avslår med medhold i plan og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 5. Dette begrunnes med følgende:

- 1. Den vedtatte Landbruksplanen for Oppdal 2023 - 2033 er tydelig på at fulldyrka jord ikke skal bygges ned. Det samme sier dokumentet «Regional plan for arealbruk 2022 - 2030 for Trøndelag, og «Nasjonale forventninger for regional og kommunal planlegging 2023 - 2027.»*
- 2. På nåværende tidspunkt er Oppdal sin tomtereserve innenfor 2 km fra sentrum så stor at behovet for å bruke fulldyrket landbruksareal til boligbygging frafaller.*

13 stemte for forslag 1: Alf Morten Olsen (Kristelig Folkeparti), Arvid Langseth (Høyre), Eirin Heggvold (Arbeiderpartiet), Eli Dahle (Høyre), Heidi Aarsheim Bøe (Senterpartiet), John Lauritzen (Fremskrittspartiet), Magni Øveraas (Arbeiderpartiet), Ola Skarsheim (Senterpartiet), Olav Kvam (Fremskrittspartiet), Solveig Rise Mjøen (Høyre), Thorvald Storli (Høyre), Tor Snøve (Arbeiderpartiet), Trond Mesloe (Arbeiderpartiet)

12 stemte for forslag 2: Arne Rønning (Miljøpartiet De Grønne), Åshild Megarden (Venstre), Elisabeth Hals (Venstre), Haakon Nordseth (Venstre), Hans Bøe (Venstre), Ingrid Husdal Dørum (Venstre), Iver Vammervold (Venstre), Odd Arne Hoel (Senterpartiet), Odin Sande (Venstre), Ola Husa Risan

(Senterpartiet), Rune Myrhaug (Arbeiderpartiet), Tore Aasheim (Sosialistisk venstreparti)
Dermed ble forslag 1 vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 5, med plankart datert 20.06.2023 og bestemmelser datert 21.06.2023.

Vedlegg

- 1 Saksprotokoll 283/118 og 284/1 - Detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 5 - Sluttbehandling - Saken sendes tilbake
- 2 Saksprotokoll 283/118 og 284/1 - Forslag til detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 5 - 1. gangs behandling
- 3 Forslag til planbeskrivelse 23.04.2023
- 4 Forslag til plankart 20.06. 2023.pdf
- 5 Forslag til planbestemmelser - revidert 21.06.pdf
- 6 RISIKO-OG SÅRBARHETSANALYSE
- 7 Bane Nor SF - Høringsuttalelse - 29.06.2023
- 8 Mattilsynet - Høringsuttalelse - 29.06.2023
- 9 Tensio TS - Høringsuttalelse - 30.06.2023
- 10 Statens vegvesen - Høringsuttalelse - 30.06.2023
- 11 Bjørkmoflata velforening - Høringsuttalelse - 05.07.2023
- 12 Sametinget - Høringsuttalelse - 01.08.2023
- 13 Norges vassdrags- og energidirektorat - Høringsuttalelse - 11.08.2023
- 14 Trøndelag fylkeskommune - Høringsuttalelse - 14.08.2023
- 15 Statsforvalteren i Trøndelag - Høringsuttalelse - 01.09.2023 + korrespondanse vedr. fristoversittelse
- 16 Trøndelag brann- og redningstjenest IKS - Ettersendt høringsuttalelse - 01.11.2023
- 17 Plantegning VA for regulering H01 28.11.2022
- 18 Plantegning VA for regulering H02 28.11.2022
- 19 Overvannsplan - OV_01 notat
- 20 Overvannsplan - OV_02 Analyser og beregninger
- 21 Overvannsplan - OV_03 Planskisse
- 22 Overvannsplan - OV_04 Planskisse med nedbørfelt
- 23 Notat telefonsamtaler_matjordplan
- 24 Notat - Vurdering av Statsforvalterens innsigelse.pdf
- 25 Samlet brevkorrespondanse Bjørkmoen AS - Statsforvalter - KDD

Sammendrag:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok den 20.06.2023 å sende forslag til detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 5 på lovbestemt høring. Planen legger opp til 29 tomter, samt 4 flateregulerte områder.

I høringsperioden er det kommet inn 8 uttalelser fra både sektormyndigheter og privatpersoner. Uttalelsene fra privatpersoner går i all hovedsak på trafikksikkerhet. I tillegg er 2 uttalelser kommet etter høringsfristen.

Ved sluttbehandling i kommunestyret den 23.11.2023 vedtok kommunestyret å sende saken tilbake for ny behandling for å få en vurdering av samfunnsnyten ved nedbygging av dyrkamark.

Kommunedirektøren vil tilrå at planforslaget vedtas slik det foreligger.

Saksopplysninger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 20.06.2023, sak 23/61, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Bjørkmoen 5 på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt til berørte sektormyndigheter, naboer og andre berørte ved brev av 27.06.2023. Uttalefristen ble satt til 15.08.2023.

Kommunestyret vedtok i møte den 23.11.2023, sak 23/185 å sende planen tilbake til kommunedirektøren for nærmere vurdering av samfunnsnyttene av nedbygging av dyrkamark jf. pbl. § 12-12 første ledd, fjerde setning.

Innen fristens utløp er følgende uttalelser mottatt:

Bane Nor SF (brev av 29.06.2023) har ingen vesentlige merknader. Det vises til at det er positivt at planbestemmelse § 2.7 krever at overvann skal ledes bort fra planområdet på en slik måte at det ikke forvolder skade på blant annet jernbanen.

Mattilsynet (brev av 29.06.2023) uttaler at forhold knyttet til vannforsyning er ivaretatt gjennom planbeskrivelsen, overordnet VA-plan og innholdet i bestemmelsene. Tilkobling til eksisterende offentlig VA-anlegg og anvendelse av kommunens VA-norm gir gode muligheter for tilfredsstillende vannforsyning.

Videre vises det til at når det gjelder håndtering og flytting av matjord, er det viktig å undersøke om det kan medføre fare for spredning av planteskadegjørere (f.eks. PCN og ringråte) eller floghavre.

Tensio TS (brev av 30.06.2023) har ingen innvendinger til planforslaget.

Statens vegvesen (brev av 30.06.2023) registrerer at deres innspill av 10.12.2020 synes å være ivaretatt og har ingen ytterligere merknader.

Sametinget (brev av 01.08.2023) viser til at det ikke foreligger noen registreringer av fredede samiske kulturminner i området, men viser til den generelle aktsomhetsplikten i kulturminnelova.

Norges vassdrags- og energidirektorat (brev av 11.08.2023) har ingen merknader til planforslaget.

Trøndelag fylkeskommune (brev av 14.08.2023) støtter kommunens vurdering om at lekeplassarealet bør fordeles på to områder av hensyn til nærlekeplass.

Fylkeskommunens kulturminnefaglige avdeling gir faglig råd om at ny bebyggelse bør utformes i tråd med lokal byggeskikk og ha gode visuelle kvaliteter. Dette ble også anbefalt ved varsel om oppstart og det siktes da til at reguleringsplanens bestemmelser kunne vært tydeligere. Det anbefales blant annet at bestemmelser kunne presisert at ny bebyggelse ikke skal bli visuelt dominerende i landskapet, at takteking kan begrenses til stedtypiske varianter som torv og skifer, samt at det bare tillates saltak.

Det er også kommet uttalelse fra Bjørkmoflata Velforening. De har listet opp fem punkt, samt kommet med forslag til endringer i bestemmelser. Innspillet kan oppsummeres med følgende:

- Det må etableres fortau mellom Museumsvegen og Bjørkmosvingen.
- Området for boliger må begrenses til kun en videreføring av eksisterende Bjørkmoen 4, samt den øverste delen av skogen. Dyrkamarka sør-vest må tas ut fra planforslaget, og omreguleres til landbruksareal. Resterende skog-areal avsettes til næringsformål.
- Stien fra Bjørkmoen 4 og ned til E6 må ivaretas på en bedre måte.

- Bestemmelse pkt. 3.1.1 angir i for liten grad detaljene i utbyggingen, herunder om avkjørsler, adkomst, parkering og ivaretagelse av myke trafikanter. Velforeningen er negativ til leilighetsbygg i dette området.
- Bestemmelse pkt. 3.1.7: Det bør ikke tillates tremannsboliger på hele dette området, men velges noen tomter hvor dette kan tillates, begrenset til 20-30 % av det totale antall tomter.
- Bestemmelse pkt. 8.1: Det må defineres nærmere hva lekeplassen skal inneholde. Velforeningen stiller spørsmålstegn til nødvendigheten av lekeplass all den tid det er etablert lekeplass i Bjørkmoen 4.
- Det skulle vært gang- og sykkelveger langs vegene, for å sikre trafiksikkerheten til myke trafikanter.

Se innspillet i sin helhet vedlagt saken.

Følgende uttalelse er kommet inn etter fristens utløp

Statsforvalteren i Trøndelag har i brev av 01.09.2023 fremmet innsigelse til planforslaget.

Statsforvalter uttaler at etter varsel om oppstart så har jordvernet blitt ytterligere innskjerpet, dette gjennom nasjonal jordvernstrategi. Det vises til at kommunedirektøren ved første gangs behandling har lagt vekt på at arealet det er snakk om allerede er regulert til utbyggingsformål. Etter Statsforvalters syn skal ikke det at et areal er regulert til næringsformål, gjøre det lettere å regulere det til andre utbyggingsformål. Med bakgrunn i nasjonal jordvernstrategi har Statsforvalteren derfor fremmet innsigelse inntil kommunen har gjort en vurdering av hvorvidt utbygging er strengt nødvendig og i tråd med de skjærpede føringene for jordvernet.

I løpet av høringsperioden fikk Statsforvalteren i Trøndelag to uker utsatt høringsfrist, det vil si 29.08.2023. I henhold til pbl. § 5-4 skal en eventuell innsigelse fremmes så tidlig som mulig og senest innen den frist som er fastsatt for høringen av planforslaget. Innsigelsen ble fremmet etter fristens utløp og Statsforvalter har i ettertid trukket innsigelsen. **Se vedlagt brevkorrespondanse mellom forslagstiller, Statsforvalter og Kommunal- og distriktsdepartementet.**

I høringsuttalelsen er det også fremmet flere faglige råd.

- 1 Det gis faglig råd, med bakgrunn i et strengere jordvern, om å tilbakeføre til landbruk, områder med dyrka mark som er avsatt til boligbygging og som er detaljregulert, men der det ikke er gitt bygge-/rammetillatelse.
- 2 Dersom det rettslige grunnlaget er på plass, gis det faglig råd om å endre bestemmelsene slik at det blir stilt krav om utarbeidelse og oppfølging av matjordplan.
- 3 Det gis faglig råd om at minimum utnyttelsesgrad, samt maksimum antall parkeringsplasser pr boenhet, settes for hele planområdet.
- 4 Det gis faglig råd om at det tas inn en tidsavgrensning av anleggsarbeid i bestemmelsene, for eksempel at anleggsarbeid skal foregå i tidsrommet 07.00 – 19.00 på hverdager.
- 5 Det gis faglig råd om at det gjennom bestemmelsene stilles krav om at det skal utarbeides en plan som viser gjennomføringen av anleggsarbeid og trafikkavvikling i bygge og anleggsfasen.
- 6 Det gis faglig råd om å oppdatere ROS iht. om det skal anlegges solcelleanlegg ved planområdet.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT) har i brev av 01.11.2023 kommet med uttalelse til planforslaget. Også denne uttalelsen er innkommet etter fristen. Dette skyldes elektronisk feil ved oversendelse av høringsbrevet.

TBRT viser til sine generelle krav om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten kan utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid. Det vises herunder til kjørbare adkomst, oppstillingsplasser og vannforsyning. Videre viser de til at utbyggingen ikke må redusere tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg, viktigheten av riktig montering av eventuelle solcelleanlegg, og lagring av eventuell brannfarlig gass.

Sluttbehandling skal gjøres i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12. Delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.2020, sak 20/39 åpner i utgangspunktet opp for at sluttbehandling av reguleringsplaner kan foretas av utvalg for bygg- og arealplansaker. Delegeringen av § 12-12 forutsetter imidlertid at det er mindre enn 4 år siden kommuneplanens arealdel er vedtatt i kommunestyret.

Da kommuneplanens arealdel er over 4 år gammel skal sluttbehandling av planen gjøres av kommunestyret.

Vurdering

Samfunnsnytte av nedbygging av dyrkamark

Kommunedirektøren er av kommunestyret bedt om å gjøre en vurdering av «samfunnsnyttene ved nedbygging av dyrka mark».

Ved behandling av plansaker skal statlige planretningslinjer legges til grunn jf. pbl. § 6-2. For planlegging av boligområde skal «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP)» legges til grunn. Retningslinjene har blant annet som mål at planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet. Av retningslinje 4.3 andre ledd går det fram at «*Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter. Utvikling av nye, større boligområder må sees i sammenheng med behovet for infrastruktur*». Samtidig sier retningslinjens tredje ledd at «*Det er nødvendig å ta vare på god matjord, men jordvernet må balanseres mot storsamfunnets behov*». I det følgende vil kommunedirektøren redegjøre for boligreserven i og rundt Oppdal sentrum.

Planområdet for Bjørkmoen 5 ligger i direkte tilknytning til eksisterende boligområdet på Bjørkmoen og vil være en del av sammenhengende bebyggelse til Oppdal sentrum. Det vil derfor ikke være behov for ny infrastruktur frem til planområdet, i motsetning til eventuelt andre nye boligområder utenfor sentrum.

Kommunedirektøren har foretatt en utsjekk av gjeldende status på både ferdig regulerte boligtomter, men også områder som er avsatt til boligformål i kommuneplanen, men som ikke er regulert. Kommunedirektøren har avgrenset vurderingen til å omfatte områder som ligger maksimalt 2 kilometer fra sentrum. Det vises til kart under, hvor de vurderte områdene er markert.

Følgende boligområder er avsatt til boligformål i arealdelen, men er ikke regulert:

- 271/204 og 272/25 – Sørvest for Haugen boligområde – Område 1 – Dette området ligger i underkant av 2 kilometer fra sentrum, og kan sammenlignes med Nordmjørønningen (område 9) og arealene sør/sør-vest for Brennan (område 8). Området består delvis av innmarksbeite.
- 288/1 - Området vest for eksisterende Reguleringsplan for Nestuggu – Område 4 – Dette området er registrert som innmarksbeite.

I kommuneplanens arealdel er eksisterende boligområder i sentrum vist med arealformål bolig. I tillegg er det noen områder som er avsatt til boligformål, og som har en reguleringsplan for bolig, men hvor utbyggingen ikke er ferdig/påstartet. Se tabell 1 under.



Figur 1: Kart over Oppdal sentrum med bebyggelse og KPA som bakgrunn. Rød sirkel markerer 2 km radius fra rundkjøring ved Rådhuset/Domus. Markere delområder 1 - 11 viser areal med boligformål i KPA/eksisterende reguleringsplaner.

Tabell 1: Reguleringsplaner med ubebygde tomter innenfor 2 km radius sentrum

Eksisterende/påbegynte reguleringsplaner med ubebygde tomter innenfor 2 km radius sentrum			
Navn reguleringsplan	Ubebygde tomter	Tomter som ikke er solgt (disse kan være reservert)	Kommentar
Bjørkmoen 4 (2015014)	9	7	Område 6
Nestuggu (2017029)	8	4	Område 5

E6 sør (sør for Tranevegen) (1995009)	23	23	Område 10. Tiltak mot støy påkrevd
Hestdalsegga (2017020)	7	0	Område 11
Bjørndalshåggån (2014012)	9	9	Område 3
Haugen boligområde (2006003)	4	4	Område 2
Brennhaug-Mjøen del II (2018010)	5	3	Øst for område 8
Brennhaug-Mjøen del II (1996007)	X	X	Område 8. Flateregulert. Angir ikke tomter
Nordmjørønningen (2023006)	X	X	Område 9. Ikke vedtatt
P.K. Gorseths veg (2022006)	X	X	Område 7. Ikke vedtatt

I tillegg til tomtene i tabell over finnes det andre tomter her og der, spredt over flere reguleringsplaner.

Ut ifra tabellen over går det fram at det er flere tomter som enda ikke er solgt. Det er imidlertid flere usikkerhetsmomenter her. Flere av tomtene er enda ikke fradelt og kan være reservert for salg ved fremtidig fradeling. I reguleringsplan for E6 sør er det 23 ubebygde tomter, hvor Oppdal kommune eier 12. Resterende 11 tomter har andre hjemmelshavere og det er usikkert om disse tomtene faktisk vil bli fradelt og solgt.

Kommunedirektøren mener det er viktig at Oppdal kommune har tilstrekkelig med boligtomter i nærheten av sentrum. Det er i dag flere ledige tomter sør for Oppdal sentrum, med hovedandelen i området Rugdevegen. For et godt boligmarked vil det også være viktig med variert geografisk plassering. Ulike grupper av befolkningen vil ha forskjellige behov når det gjelder prisklasse, avstand til skole/barnehage mv.

Når det gjelder behovet for flere boligtomter, har kommunedirektøren sett på tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB). Tall fra SSB viser at Oppdal kommune hadde 7066 innbyggere ved inngangen av 2022. Etter 3. kvartal 2023 har dette tallet økt til 7369. SSB har utarbeidet framskrivninger for befolkningsvekst i kommunene i 2050. Ved høy nasjonalvekst vil Oppdal kommune etter denne befolkningsframskrivningen ha 7662 innbyggere i 2050. Dette vil si en økning på 596 fra innbyggertallet i 2022. Etter 3. kvartal 2023 er allerede befolkningen økt med 303. Mye tyder på befolkningen i Oppdal vil fortsette å øke de neste årene. Og det vil da være behov for flere boliger.

Bjørkmoen 5 ligger ca. 800 meter fra Høgmo barnehage og ca. 1,5 km fra sentral-skoleanlegget. Av mulige boligområder med tilknytning til sentrum ligger Bjørkmoen klart nærmest Oppdal sentrum. Det antas at befolkningstrykket vil være størst i områder nærmest skoleanleggene og områder tilknyttet kommunal infrastruktur

Barn i 1. trinn har krav på skoleskiss ved 2 kilometers avstand mellom hjem og skole. Fra og med 2. trinn er avstandskravet 4 km.

Bjørkmoen markerer grensen for sammenhengende boligbebyggelse fra sentrum. Slik kommunedirektøren ser det vil det være uheldig å ta hull på nye områder utenfor sentrum i stedet for å utvide eksisterende bebyggelse. Kommunedirektøren mener det er viktig å ta vare på dyrka mark for å kunne sikre fremtidig produksjonsgrunnlag. De deler av planområdet som ligger på dyrka mark hører til eiendommen gnr/bnr 283/118. Eiendommen er en ubebygde teig på 56,17 mål, og har ingen driftsbygninger. Den er ingen selvstendig driftsenhet, og er fradelte som følge av å kunne utvikles innenfor bebyggelse og anlegg. I motsetning til mange av de andre arealene avsatt til boligformål, tilhører dermed ikke arealet en gård. Vern av dyrka mark som ledd i bevaring av gårdsbruk, er derfor ikke et tungtveiende hensyn i denne saken.

På bakgrunn av disse betraktningene, er kommunedirektøren av den oppfatning at samfunnsnyttene ved å legge til rette for boliger i Bjørkmoen er større enn de ulemper det medfører å bygge ned denne dyrka marka.

Avslutningsvis ønsker kommunedirektøren å knytte noen kommentarer til begrepet «dyrka mark».

Deler av arealene innenfor Bjørkmoen 5 er dyrka mark jf. AR5-kart. AR5-kart er en del av det offentlige kartgrunnlaget (DOK) og viser arealressurs med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk. AR5-kart tar imidlertid ikke hensyn til om det aktuelle arealet er omdisponert eller ikke. I utgangspunktet skal areal med dyrka jord ikke brukes til annet formål enn jordbruksproduksjon jf. Jordlova § 9. Dette gjelder imidlertid ikke for areal som er regulert til annet enn landbruk eller som har formål bebyggelse og anlegg i bindende arealdel av kommuneplanen jf. Jordlova § 2. Det aktuelle området er omfattet av kommuneplanens arealdel hvor arealet er vist til boligformål, og av reguleringsplan for Bjørkmoen hvor arealet er vist til delvis bolig- og delvis næringsformål. Dyrkamarka innen planområdet for Bjørkmoen 5 er med andre ord allerede omdisponert, men vil være vist som dyrka mark i AR5 frem til området faktisk er tatt i bruk til annet formål.

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 23/61 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til folkehelse, klima og bærekraftsmål.

Kommunedirektøren har følgende vurderinger av innkomne merknader.

Bane Nor SF, Tensio TS, Statens vegvesen og NVE har ingen merknader til planforslaget.

Mattilsynet uttaler at det er viktig å undersøke om matjord/masser som skal flyttes kan medføre spredning av planteskadegjørere som PCN og ringråte eller floghavre. I det aktuelle området er det ikke dyrket potet og det er derfor ingen fare for planteskadegjørere som nevnt. Kommunedirektøren anser det ikke hensiktsmessig å innta en slikt krav.

Sametinget har ingen merknader til planforslaget, men viser til den generelle aktsomhetsplikten i kulturminnelova. I og med at store deler av det aktuelle planområde i dag benyttes til landbruk, anser kommunedirektøren det som lite sannsynlig at nye kulturminner vil bli funnet. Det er derfor ingen bestemmelse for dette i planen.

Trøndelag fylkeskommune v/Kulturminneavdeling gir faglig råd om at ny bebyggelse bør utformes i tråd med lokal byggeskikk og ha gode visuelle kvaliteter. Det anbefales at det kun tillates saltak og at takteking utformes med torv og skifer. Slik kommunedirektøren ser det vil bestemmelsene i planen medføre gode visuelle kvaliteter og være i samsvar med lokal byggeskikk. Bestemmelsene for Bjørkmoen 5 er nesten identiske med nærmeste planområde som er Bjørkmoen 4. Et eventuelt krav om torv og skifer, vil slik kommunedirektøren ser det heller være i strid med lokal byggeskikk. For boligbebyggelse i og tett inntil Oppdal sentrum er det et mindretall av bygg med torv og skifer. Dette vil være mer naturlig for fritidsbebyggelse, og er også mer vanlig på eldre våningshus/kårbolig. Når det gjelder et eventuelt krav om saltak, vil også dette være lite hensiktsmessig. I nyere byggesaker er

det stadig mer utbredt med andre takformer enn saltak, spesielt for leilighetsbygg og garasjer. På bakgrunn av det overstående ønsker ikke kommunedirektøren å innta noen nye krav i bestemmelsene for tak.

Høringsuttalelsen fra Statsforvalteren i Trøndelag er som nevnt innledningsvis kommet etter fastsatt frist. Kommunedirektøren ønsker likevel å vurdere de faglige rådene i korte trekk.

1. Faglig råd om tilbakeføring av dyrka mark til landbruk.
Det vises til vurderinger gjort i sakens førstegangs behandling (sak 23/61). Tilbakeføring av dyrkamark til landbruk vil kun være aktuelt dersom gjeldende reguleringsplan oppheves og at boligformål i kommuneplanens arealdel tas ut.
2. Eventuell utarbeidelse og oppfølging av en matjordplan.
Kommunedirektøren er ikke kjent med at det er noen avklaring vedrørende hjemmelsgrunnlaget for å stille krav om matjordplan, og vil derfor ikke innta et slikt krav.
3. Faglig råd om min/maks BYA% og maks antall parkeringsplasser for hele planområdet.
Planens bestemmelse 3.1.3 setter føringer for min BYA% = 20% og maks BYA% = 40 % for konsentrert boligbebyggelse/leiligheter. Bestemmelse 3.1.6 krever at maks BYA% = 40 % for frittliggende boligbebyggelse. Slik kommunedirektøren ser det er det ikke nødvendig å sette krav om minste utnytting for frittliggende boliger. Videre stiller bestemmelse 3.1.10 krav om minst 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. Dette kravet gjelder generelt for hele planområdet. Kommunedirektøren ønsker ikke å sette et tak på antall parkeringsplasser, da dette heller ikke er angitt i bestemmelsene til arealdelen.
4. Tidsavgrensning for anleggsarbeider.
Dette er ivarettatt i bestemmelse 2.3.
5. Faglig råd om bestemmelse om plan for gjennomføring av anleggsarbeider.
Slik kommunedirektøren ser det er dette lite hensiktsmessig da planområde er stort og utbygging av alle tomter kan ta lang tid. Det er ikke praksis i kommunen på nåværende tidspunkt å kreve slik plan når tomter bygges ut enkeltvis over lang tid, med ulike tiltakshavere.
6. Faglig råd om oppdatering av ROS-analyse om at det skal anlegges solcelleanlegg ved planområdet.
Montering av solceller håndteres av eget regelverk, og anses ikke nødvendig å innta som et punkt i ROS-analysen.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Merknad tas til orientering.

Bjørkmoflata velforening

Når det gjelder innspillet fra Bjørkmoflata Velforening, ser kommunedirektøren det slik at fremtidig ønsket arealbruk er avklart gjennom kommuneplanens arealdel. Arealdelen viser hele området i planforslaget til boligformål, og kommunedirektøren ser ikke grunnlag for å gå imot dette. Hva gjelder fortau, så er dette inntatt som rekkefølgekrav i planforslaget for P.K Gorsets veg. Det er ventet sluttbehandling av denne i nær fremtid, og forslaget viser krav om opparbeidelse av fortau fra dagens bom i Museumsvegen og frem til krysset P.K Gorsets veg og Bjørkmovegen. Enhet for Tekniske tjenester vil i forbindelse med dette, opparbeide fortauet frem til den nye avkjøringen inn mot det foreliggende planområdet, ved «OV1», totalt ca. 120 meter. Fortau videre oppover langs Bjørkmovegen ligger inne som tiltak i Trafikksikkerhetsplanen for 2023-2026, med prioritet nr. 3.

Kommunedirektøren ser derfor ikke grunn til å innta noe ytterligere krav om dette i forbindelse med reguleringsplanen for Bjørkmoen 5.

Når det gjelder stien gjennom området, anser kommunedirektøren at denne er tilstrekkelig ivaretatt gjennom regulering av turdrag (T1) gjennom området mot vest, som deretter knytter seg til veg og gang- og sykkelveg (GA1) ned mot eksisterende boligeiendom.

Bestemmelsen i pkt. 3.1.1 må leses i sammenheng med de øvrige bestemmelsene i hovedpunkt 3. Det er knyttet bestemmelser til eksempelvis utnyttelsesgrad, byggehøyder, uteoppholdsareal og parkering, som alle er med på å angi bebyggelsens rammer. Det enkelte feltet har også regulert adkomst, slik at det i hovedsak kun er bebyggelsens plassering, parkeringsarealer og utearealer som avklares nærmere i forbindelse med byggesak. Kommunedirektøren anser at disse forholdene er av en slik karakter at de ikke trenger nærmere avklaring på nåværende punkt. Bjørkmoen 5 ligger relativt sentrumsnært, og presset på nye utbyggingsområder vil begrenses ved å sikre høy utnyttelse på områder som allerede er avsatt til boligbebyggelse. I en slik vurdering, skal eksisterende bebyggelse vurderes opp imot planlagt ny bebyggelse. Kommunedirektøren anser det hensiktsmessig at leilighetsbygg er planlagt lengre sør enn dagens eneboliger, og nærmere arealer som er avsatt til næring.

Når det gjelder innspill på bestemmelsen i pkt. 3.1.7, ønsker velforeningen at det angis et øvre tak for antall tomter som kan bygges ut med tremannsboliger. Kommunedirektøren har tidligere diskutert denne problemstillingen med forslagsstiller. I møte den 11.04.2023 ble det fra forslagsstillerens side uttalt at det ikke er ønskelig å angi hvilke tomter som kan bygges med tremannsboliger, men at det heller kunne settes et maksimalt antall boenheter i området B5-B33. Denne løsningen ble valgt, og det er i bestemmelsene satt en grense på maksimalt 63 boenheter i dette området. Dette vil i seg selv begrense antall tremannsboliger. Kommunedirektøren anser denne løsningen som akseptabel.

Kommunedirektøren anser det viktig å avsette arealer til lekeplasser. Arealene kan brukes både i form av lek, men også som et sosialt møtepunkt for de som bor i området. Kommunedirektøren anser det derfor hensiktsmessig å bevare de planlagte lekeplassene, og at eksempelvis innholdet i disse kan variere slik at tilbudet i hele Bjørkmoen-området treffer et større aldersspenn. Kommunedirektøren finner ikke grunn til å angi i bestemmelsene hvilke lekeapparater som skal etableres da dette ofte er en beslutning som bør tas først når man vet hvilke behov og ønsker beboerne har. Lekeplassen skal opparbeides på en slik måte at den enkelt kan tas i bruk til ulike typer lek/etablering av apparat.

Når det gjelder innspillet om å regulere inn gang- og sykkelveger i hele området, anser kommunedirektøren at dette er lite hensiktsmessig. Det er ikke vanlig å regulere inn gang- og sykkelveger i boligområder som dette i Oppdal, og kommunedirektøren anser det heller hensiktsmessig å fortsette arbeidet med å bygge fortau langs Bjørkmovegen opp til Bjørkmosvingen slik velforeningen skisserer.

Konklusjon og anbefaling:

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av den ovenstående vurderingen tilrå at planforslaget vedtas slik det foreligger.